

Turismo e finanziarizzazione immobiliare. Il caso di Firenze

scritto da Antonio Fiorentino

La molteplicità dei processi di estrazione e accumulazione dei capitali, a scala globale, ha reso disponibile una gran massa di denaro costantemente a caccia di occasioni di valorizzazione. I mercati finanziari sono il luogo in cui emergono e si consolidano queste dinamiche. La parola magica è *asset*, ossia la trasformazione del vivente in tutto ciò che è suscettibile di valorizzazione economica dei capitali investiti.

La città è uno dei terreni di caccia privilegiati dagli algoritmi finanziari e dagli speculatori delle holding multinazionali. La defenestrazione degli speculatori e la riappropriazione dei propri ambienti di vita sono le questioni al centro della rinnovata attività politica delle comunità locali.

La proliferazione dei fondi immobiliari



La finanza internazionale, dopo avere avvelenato i mercati e distrutto la vita di migliaia e migliaia di famiglie con la diffusione di titoli tossici ad alto rischio di insolvenza, i “derivati” dei sub-prime, sta dirottando gli ingenti flussi di denaro, che percorrono il nostro pianeta, verso il

mercato immobiliare, considerato più redditizio e più sicuro. “Mattone gestito” viene definito in gergo tutto ciò che ruota intorno a questo settore. In realtà si tratta della proliferazione di fondi immobiliari di investimento o della riconversione in questo ambito, dopo la pesante crisi del 2008, dei fondi comuni, considerati ormai ad alto rischio e quindi poco appetibili.

A partire dal 2009, il patrimonio mondiale dei fondi immobiliari ha raggiunto cifre da capogiro, oggi è stimato in **3.000 miliardi di euro**. Nel giro di dieci anni si è **moltiplicato del 200%**! In Italia l’incremento è stato del 60% con un [patrimonio immobiliare](#) di circa 70 miliardi di euro detenuto dai circa **450 fondi attivi nel nostro Paese**. Le previsioni per il 2019 sono altrettanto ottimistiche, il patrimonio dovrebbe attestarsi intorno agli [80 miliardi di euro](#), cifra con la quale

l'Italia diventerebbe il terzo paese in Europa per l'entità della proprietà gestita.

Chi sono i protagonisti del mercato immobiliare italiano?

Si tratta per lo più di **capitali stranieri** detenuti da fondi sovrani, fondi di private equity, finanziarie cinesi, assicurazioni internazionali, fondi pensione. Un insieme di attori sempre più attratti dal patrimonio immobiliare italiano. Un fenomeno speculativo favorito, inoltre, dai **tassi favorevoli e dai prezzi da liquidazione**, complici anche le ingenti dismissioni, o, per meglio dire, la [devastante privatizzazione](#) del patrimonio pubblico italiano. I fondi americani e speculativi hanno un orizzonte di 3-5 anni entro il quale rivalutare i propri *asset*, quelli sovrani tendono a immobilizzare i capitali per garantirsi un reddito progressivo nel tempo. Nel 2017 c'è stato in Italia un vero e proprio **boom degli investimenti stranieri** che ormai [rappresentano il 70- 80%](#) circa degli investimenti totali. Il 2018, secondo i protagonisti, sembra non essere da meno. Milano è la piazza più appetibile, seguita da Roma e dalle città d'arte come Venezia e Firenze. «Non passa giorno senza che riceviamo richieste di investitori stranieri, sia istituzionali che privati, che vogliono acquistare immobili strategici, sia commerciali che hotel» - afferma [l'avvocato milanese Piero Bernasconi](#) dello studio Baker McKenzie - «Nessuno sembra farsi un problema di prezzo. Sia un palazzone in stile "eclettico",... sia un "vero" palazzo antico, sia uno contemporaneo purché firmato ... per qualsiasi edificio in possesso di una "personalità" è scattata una **gara internazionale fra ricconi**».

La caccia al trofeo immobiliare

La stagione della caccia al trofeo immobiliare è ormai aperta da alcuni anni e sembra non vedere un termine. Numerose sono le acquisizioni immobiliari da parte di fondi italiani e stranieri. In realtà si tratta di vere e proprie **espropriazioni del nostro patrimonio storico e culturale**, che l'arido linguaggio economico definisce *trophy asset*, trofei da esibire e da far fruttare.



Il capitale finanziario si appropria della produzione, della cooperazione

sociale e della ricchezza dei beni comuni locali per riproporli poi, in maniera artefatta e svilita, sul mercato del lusso internazionale: processi che “estraggono valore” dalle città e territori per distribuirlo nelle reti globali, mentre **restituiscono ai luoghi degrado, privazione ed esclusione.**

Gli *asset class* trainanti sono quello commerciale, residenziale di lusso, per studenti e alberghiero di lusso ed extra lusso. Gli investimenti in quest'ultimo settore sembrano non conoscere rallentamenti: nel 2019 sono attesi investimenti record che, nel primo semestre, hanno già superato i [2 miliardi di euro](#). Borghi storici, palazzi e monumenti antichi, ex caserme, sedi di banche, immobili pubblici, conventi e monasteri, sono il ricco repertorio di “occasioni” saccheggiate dai fondi immobiliari stranieri e nazionali. *Manu pecuniaria*, occupano le parti più pregiate del paesaggio agrario italiano e il cuore delle nostre città, trasformandole in orribili parchi commerciali a tema e ostacolandone qualsiasi tentativo di diversa progettualità. A prevalere è la perversa specializzazione turistica che ormai i fondi (americani e sovrani) e i grandi gruppi internazionali attribuiscono al nostro Paese. [“Come dire che qualsiasi cosa possa succedere in Italia, i turisti continueranno a venire”](#) e loro potranno continuare a fare i loro affari. |

Turismo come diamanti

Ad affermarlo è il presidente di Federalberghi Bernabò Bocca: [“Investire in Italia è come investire sui diamanti](#)”. Ritengo che la spinta abbia origine dalla consapevolezza che vi è un ritorno garantito in termini di business”. L'inquietante corollario di questo assunto è che la **pressione turistica è ormai fuori controllo**, essendo alimentata proprio dall'apparato di *marketing* che gravita attorno ai fondi immobiliari cui l'*overtourism* garantisce la redditività degli investimenti. Infatti questi soggetti non sono solo dei palazzinari, investono per [“aggiungere valore”](#) e incassare rendite altamente competitive rispetto a quelle del mercato mobiliare.

È ormai una situazione che ci accomuna a quella degli altri paesi del sud Europa, dalla Spagna, al Portogallo, alla Grecia, a Malta. Non è un caso che in questi anni si siano affermati **movimenti transnazionali di resistenza** contro i devastanti processi di turistificazione e di speculazione immobiliare delle città e dei territori. In questa linea viene definita la [Rete SET](#) (South Europe in the face of Touristification), “voce plurale e potente di critica al modello turistico attuale”,

creata nel 2018, con l'obiettivo di condividere e scambiare esperienze e conoscenze. Il lavoro in rete, da un lato, ha consentito là dove il processo di turistificazione è stato più recente e veloce di avere una base per articolare le proprie lotte territoriali. Dall'altro, ha contribuito al potenziamento dei gruppi coinvolti e a una maggiore incidenza e visibilità delle loro rivendicazioni. Il funzionamento della rete combina il lavoro a distanza con incontri periodici internazionali di natura presenziale (Barcellona, maggio 2018; Siviglia, aprile 2019). Inoltre, si sono tenuti in Italia due incontri nazionali con la finalità di coinvolgere altre città del territorio, generare strategie per far fronte all'assenza di politiche pubbliche che limitino il turismo e per migliorare il coordinamento con il resto della rete. Firenze ha ospitato, nel marzo 2019, il secondo incontro (il primo era svolto a Napoli nell'ottobre 2018) dando così ai partecipanti anche l'opportunità di conoscere da vicino alcuni aspetti delle lotte locali per il diritto alla città. è uno di questi movimenti. |

L'alluvione dei fondi immobiliari a Firenze

A Firenze la **saturazione turistica ha ormai raggiunto livelli non più sopportabili**. Si moltiplicano gli incontri, gli studi, le mobilitazioni contro questo modello urbano insostenibile, contro la [città fabbrica del turismo](#) e le sue storture infrastrutturali (nuovo aeroporto, tunnel Alta Velocità e Tramvia).

Turismo versus abitanti, è questa oggi la condizione della città! L'eclissi di questi ultimi e il mancato soddisfacimento dei bisogni delle fasce più deboli - accoglienza migranti, casa, sanità, istruzione-, fa emergere una selva di portatori di interessi che, approfittando del *laissez faire* della pubblica amministrazione, diventano di fatto i nuovi padroni della città. Con la inchiesta [“A chi fa gola Firenze?”](#) abbiamo cercato di indagare in particolare quel mondo di società multinazionali, holding finanziarie e immobiliari, fondi pensioni, banche e assicurazioni, società di intermediazione, nelle cui mani la cattiva politica locale ha consegnato le chiavi della città. Questi investitori sono in grado di rastrellare e concentrare ingenti flussi finanziari, in molti casi di dubbia provenienza, alla costante ricerca di *trophy asset*, soprattutto nelle città d'arte e a forte valenza anticiclica.



Gli speculatori immobiliari si sono saldamente installate nei luoghi più significativi della città, acquisendo non solo singoli palazzi ma interi isolati o porzioni della città stessa, contribuendo alla espulsione dei residenti. I casi sono innumerevoli. Segnaliamo la presenza di colossi americani quali **Blackstone** che recentemente ha acquistato la prestigiosa

sede del quotidiano “La Nazione”, completando la gentrificazione del popolare quartiere di Santa Croce; **Colony Capital di Tom Barrak** (finanziatore della campagna elettorale di Trump) si è accaparrata un intero isolato a due passi dal Duomo; **Hines**, sulle macerie dell'ex Teatro comunale, dovrebbe occuparsi di alberghi e *student housing*. In quest'ultimo settore primeggiano gli inglesi di **Aermont Capital** (controllano l'olandese The Student Hotel) che si sono assicurati lo sfruttamento di tre capisaldi della struttura urbana fiorentina, tra cui l'ex Manifattura Tabacchi. Lo storico palazzo Portinari Salviati, residenza di Beatrice Portinari, la musa ispiratrice di Dante, è stato affidato alle “cure” dei cinesi, magnati del cemento, della **LDC Hotels & Resorts**, mentre l'americana **Lionstone Development** si è installata nella Villa Medicea di Cafaggiolo e nei preziosi conventi ex sede della Caserma Vittorio Veneto in Costa San Giorgio, a metà strada tra il Ponte Vecchio e il buontalentino Forte Belvedere. Il colosso francese **LMVH**, tramite la affiliata **Belmond**, si è installato sulle colline di Fiesole nella Villa San Michele. Il **fondo sovrano del Qatar** è proprietario dei più prestigiosi alberghi della città. A questo lungo elenco non mancano i tedeschi della **Art Invest R.E.**(controllati dalla *holding* tedesca **Zech Group**) mentre la troika nostrana del mattone (**Cassa Depositi e Prestiti, Invimit e Agenzia del Demanio**, società che operano con soldi pubblici) è in prima fila nella spoliazione dei beni patrimoniali comuni.

Infine, bisogna tenere presente che la logistica del turismo e dello sfruttamento immobiliare dell'area fiorentina è affidata al colosso **Corporacion América Airports S.A.** Si tratta del più grande gestore privato aeroportuale del mondo, gruppo di maggioranza di Toscana Aeroporti, società che controlla gli aeroporti di



Pisa e Firenze e che prevede di costruire un aeroporto intercontinentale a ridosso della città e nel cuore del Parco Agricolo della Piana fiorentina. Un progetto attualmente sospeso grazie all'opposizione e mobilitazione degli abitanti.

Che fare?

A fronte della spoliazione della città dovuta alla saturazione turistica e all'espropriazione dei beni comuni, emerge una forte **resistenza da parte degli abitanti** che danno vita a una moltitudine di iniziative sia di contrasto delle azioni distruttive che di proposta culturale e progettuale.

A Firenze, e in numerose città d'arte italiane, è in atto una vera e propria "alluvione turistico - immobiliare" i cui effetti ricordano da vicino quelli successivi al 4 novembre 1966, quando l'Arno esondò portando fango e distruzione. La rinascita vide protagonisti i Comitati di Quartiere che, nati in maniera spontanea, ebbero una sorprendente capacità innovativa e organizzativa.

A fronte dell'odierna diffusa vitalità sociale, riteniamo auspicabile, non solo a Firenze, dare vita a **quei luoghi istituzionali in cui ricomporre le soggettività territoriali emergenti**: organismi che si autodeterminano e che da sé producono le proprie regole mentre si autocostruiscono. Istituzioni di quartiere, di zona, di isolato, sì ma a difesa degli ambienti di vita, dei bisogni degli abitanti (vecchi e nuovi) di una nuova idea di città, giusta e accogliente. È una dimensione orizzontale del potere che dovrebbe tendere a far sparire la sottomissione verticale.

L'etimologia della parola finanza rimanda al "terminare, concludere, cessare" Se la finanziarizzazione delle relazioni porta con sé l'estinzione delle esperienze essenziali, nostro compito è quindi quello di impedire l'asfissia dominante e aprire altri spazi alla umana e solidale convivenza.

- Riportiamo l'articolo pubblicato dalla rivista spagnola "CRITICA URBANA" che [qui](#) potete leggere.

***Antonio Fiorentino**